

U C H W A Ł A Nr 34/VI/11
Rady Miasta Milanówka
z dnia 7 kwietnia 2011 r.

w sprawie: **ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. – Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. – Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3

Traci moc uchwała Nr 378/XLIV/02 Rady Miasta Milanówka z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Maria Sobczak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka.
2. Mieszkaniowy zasób Miasta Milanówka to lokale stanowiące własność gminy Milanówek albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Milanówka z wyjątkiem lokali socjalnych oraz przeznaczonych do najmu na czas trwania stosunku pracy, wynajmuje się na czas nieoznaczony, chyba że najemca złoży wniosek o najem mieszkania na czas oznaczony.
4. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas określony, tj. do 3 lat. Przedłużenie trwania umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres, nie dłuższy niż 3 lata może nastąpić na wniosek najemcy.

§ 2.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Milanówka prowadzone jest na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zasad określonych w niniejszym załączniku do uchwały.

§ 3.

Mieszkaniowy zasób Miasta Milanówka przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych:

- a) mieszkańców Miasta Milanówka posiadających zameldowanie na terenie Miasta Milanówka,
- b) osób bezdomnych, których ostatnim miejscem zameldowania było Miasto Milanówek,
- c) osób mieszkających na terenie Miasta Milanówka bez zameldowania przez okres co najmniej ostatnich 5 lat, liczonych od dnia złożenia podania o przydział lokalu mieszkalnego,
- d) osób, które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, dla których ostatnim miejscem zameldowania przed umieszczeniem w domu dziecka lub w rodzinie zastępczej było Miasto Milanówek,
- e) osób, które nabyły obywatelstwo polskie w drodze repatriacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji.

Rozdział II

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a ponadto:
 - a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - b) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
 - c) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - d) zamieszkują w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania remontu wymagającego opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do innego lokalu,
 - e) z ważnych przyczyn społecznych nie mogą przebywać w dotychczasowym mieszkaniu. Przy czym za ważne przyczyny uznaje się w szczególności:
 - przemoc w rodzinie,
 - alkoholizm,
 - narkomanię,
 - f) pozostają w bezdomności,
 - g) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości zamieszkania w domu lub mieszkaniu rodzinnym,
 - h) nabyły obywatelstwo polskie w drodze repatriacji.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Milanówka mogą również być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz:
 - a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zajmują lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
 - b) pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu w związku ze śmiercią głównego najemcy, a mieszkali w tym lokalu z byłym najemcą prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat a nie są uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu z mocy samego prawa,
 - c) posiadają prawomocny wyrok sądu nakazujący eksmisję.

Rozdział III

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5.

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekraczał 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązującej w roku poprzedzającym złożenie wniosku.
2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekraczał 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązującej w roku poprzedzającym złożenie wniosku.
3. W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta Milanówka może skierować do zawarcia umowy najmu osobę, która nie spełnia kryteriów określonych w ust. 1 i ust. 2. Za szczególne przypadki uznaje się m. in:
 - a) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - b) zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
 - c) niemożności przebywania w lokalu w związku z przemocą w rodzinie, alkoholizmem, narkomanią.
4. Przez dochód brutto rozumie się dochód wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
5. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury obowiązującą w roku poprzedzającym złożenie wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w „Monitorze Polskim”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. „a” ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 6.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka może być dokonana:
 - a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka,
 - b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka a najemcą lokalu, który nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka.
2. Warunkiem dokonania zamiany jest uzyskanie pisemnej zgody właściciela lokalu.
3. Zamiana może być dokonana, w szczególności z uwagi na:
 - a) nadmierne zagęszczenie lokalu,
 - b) zaistnienia warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
 - c) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
 - d) nadmierny metraż w stosunku do ilości zamieszkujących osób.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tego zasobu.

5. Przyczyną odmowy dokonania zamiany w szczególności może być:
 - a) dewastowanie dotychczas zajmowanego lokalu przez najemcę,
 - b) celowe pogarszanie własnym działaniem najemcy warunków mieszkaniowych.

Rozdział V

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 7.

1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu mogą wstąpić:
 - a) współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu,
 - b) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
 - c) inne osoby, wobec których najemca zobowiązany był do świadczeń alimentacyjnych,
 - d) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. osoby wymienione w ustępie 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Milanówka może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, która nie wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że była zameldowana w lokalu i zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 3 lat i spełnia kryteria określone w niniejszym załączniku.
4. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł prawny do innego lokalu zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby z nim zamieszkujące.
5. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może zostać zawarta z byłym współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.
6. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w tym paragrafie jest brak zaległości z tytułu najmu lokalu.
7. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go administratorowi w terminie 3 miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy, bez dodatkowego wezwania.
8. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 7, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.
9. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 7 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponosić koszty: c.o., dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych i innych.

Rozdział VI

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 8.

Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem rodzinom, których gospodarstwo domowe liczy 6 i więcej osób oraz spełniają kryteria zawarte w niniejszym załączniku.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9.

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Milanówka rozpatruje Burmistrz Miasta Milanówka wydając postanowienie o skierowaniu do zawarcia umowy najmu.
2. Wzór wniosku o najem lokalu akceptuje Burmistrz Miasta Milanówka.
3. Kontrolę społeczną sprawują odpowiednie komisje Rady Miasta Milanówka.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 10.

Do wykonywania czynności wynikających z niniejszej uchwały Burmistrz Miasta Milanówka może upoważnić dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku.

U Z A S A D N I E N I E

Zgodnie z artykułem 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na Radę Gminy został nałożony obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obecnie obowiązująca uchwała w tej sprawie (nr 378/XLIV/02) funkcjonuje od 2002 r. Sprawy w niej uregulowane wymagają aktualizacji, dlatego też zasadnym jest podjęcie nowej uchwały normującej tę materię.